

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

**Amtsgericht Nördlingen**  
**Aktenzeichen: 1 K 39/23**

### Objekt



Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage

### Lage des Objektes

Zusmarshäuser Straße 20  
86637 Wertingen

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist nicht unterkellert

### Baujahr

ca. 1907

### Wohnfläche

rd. 250 qm Wohnfläche (überschlägig ermittelt)

### Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

### Wertermittlungstichtag

17. Januar 2024

### Verkehrswert:

**515.000 € (Gesamtausgebot)**



## GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeitypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

### Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	ca. 1907 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung	ca. 2020 - Einbau Ölheizung (Brennwert) für Wohnhaus ab 2018 - Modernisierung Innenausbau (einschl. Bodenbeläge, Innentüren, Bäder mit Installationen ca. 2015 - Einbau Kunststofffenster (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin) ca. 1999 - Einbau Ölheizung Anbau, ehemalige Scheune (Auskunft des Herstellers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1979

### Gebäudefeatures

Fassade	überwiegend Putzfassade, teilweise Verkleidung (Giebelseite)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken über Erdgeschoss, teilweise als Kappendecke (Anbau, ehemalige Scheune):
Treppen	Wohnhaus: Stahlholmtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Obergeschoss Anbau (ehemalige Scheune): Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

---

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine, Flachziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, einbruchhemmende Ausführung; überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	Garage im Erdgeschoss des Anbaus (ehemalige Scheune), motorisch betriebene Schwingtore
<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- Parkett- oder Fliesenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss (Wohnhaus):</u> WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände, Belichtung über Glasbausteine <u>Dachgeschoss (Wohnhaus):</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss (Anbau):</u> Bad ausgestattet mit annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest  Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel bis gut beurteilt.
Heizung	Heizungsanlage für Wohnhaus: Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Brennwert (Einbau ca. 2020), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Heizungsanlage für Anbau (ehemalige Scheune): Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau ca. 1999), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Fußbodenheizung in 1 Zimmer und Bad
Küchenausstattung	Einbauküche im Dachgeschoss (Wohnhaus): Ausstattung: Induktions-Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbaumikrowelle und Dunstabzugshaube Einbau ca. 2022, Neupreis ca. 10.000 €

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Elektroinstallation normale Ausstattung, 2 Hausanschlüsse über Dachständer  
Alarmanlage für Räume im Erdgeschoss

## Aufteilung

Das Gebäude wird zurzeit als Einfamilien-Wohnhaus genutzt, der Eigentümer hat im Dachgeschoss des Anbaus (ehemalige Scheune) weitere Wohnräume ausgebaut. Die separate Nutzung der dort vorhandenen Wohnung wäre nach Schließen der Verbindung zum Wohnhaus durch einen Zugang im Erdgeschoss des Anbaus möglich.

Für die Umbau- bzw. Umnutzungsmaßnahmen liegt keine Baugenehmigung vor. Für die Wertermittlung wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt.

Erdgeschoss Wohnhaus:  
Büro- und Abstellräume  
Anbau (ehemalige Scheune):  
Abstellräume, Garage

Dachgeschoss Wohnhaus:  
4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon  
Anbau (ehemalige Scheune):  
4 Zimmer, Bad, Flur

## Flächenangaben

Für die Wertermittlung lagen keine ausreichenden Grundrisspläne über das Bewertungsobjekt vor. Im Gutachten können daher keine raumbezogenen Wohnflächen ermittelt werden. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Wohnfläche grob überschlägig ermittelt:  
Dachgeschoss Wohnhaus: rd. 100 qm  
Dachgeschoss Anbau, ehemalige Scheune: rd. 150 qm

Nutzfläche Erdgeschoss Wohnhaus: rd. 100 qm  
Erdgeschoss Anbau, ehemalige Scheune: zusätzliche Abstellräume

Bruttogrundfläche rd. 640 qm (durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt)

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

### Wohnhaus:

Erdgeschoss

- Die Belichtung der im nördlichen Gebäudeteil gelegenen Räume erfolgt über Glasbausteine (Grenzbauweise)



## Anbau (ehemalige Scheune):

### Erdgeschoss

- Kappendecke mit Korrosionsspuren
- An Innen- und Außenwänden sind Feuchtigkeitsschäden und Putzablösungen vorhanden.
- Die Heizungsanlage stammt nach Herstellerangabe aus dem Jahr 1999. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Mit dem Austausch muss mittelfristig gerechnet werden.

### Dachgeschoss

- Es wurde nicht geprüft, ob der neu entstandene Wohnraum den Anforderungen nach Art 45 BayBO -Aufenthaltsräume- entspricht. Die Belichtung erfolgt ausschließlich über Dachflächenfenster.
- Fertigstellung des neu entstandenen Wohnraums fehlt (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
- Der neu entstandene Wohnraum wurde mit einer Innendämmung ausgeführt. Es wurde nicht geprüft, ob diese nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde.

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 40.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

## Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

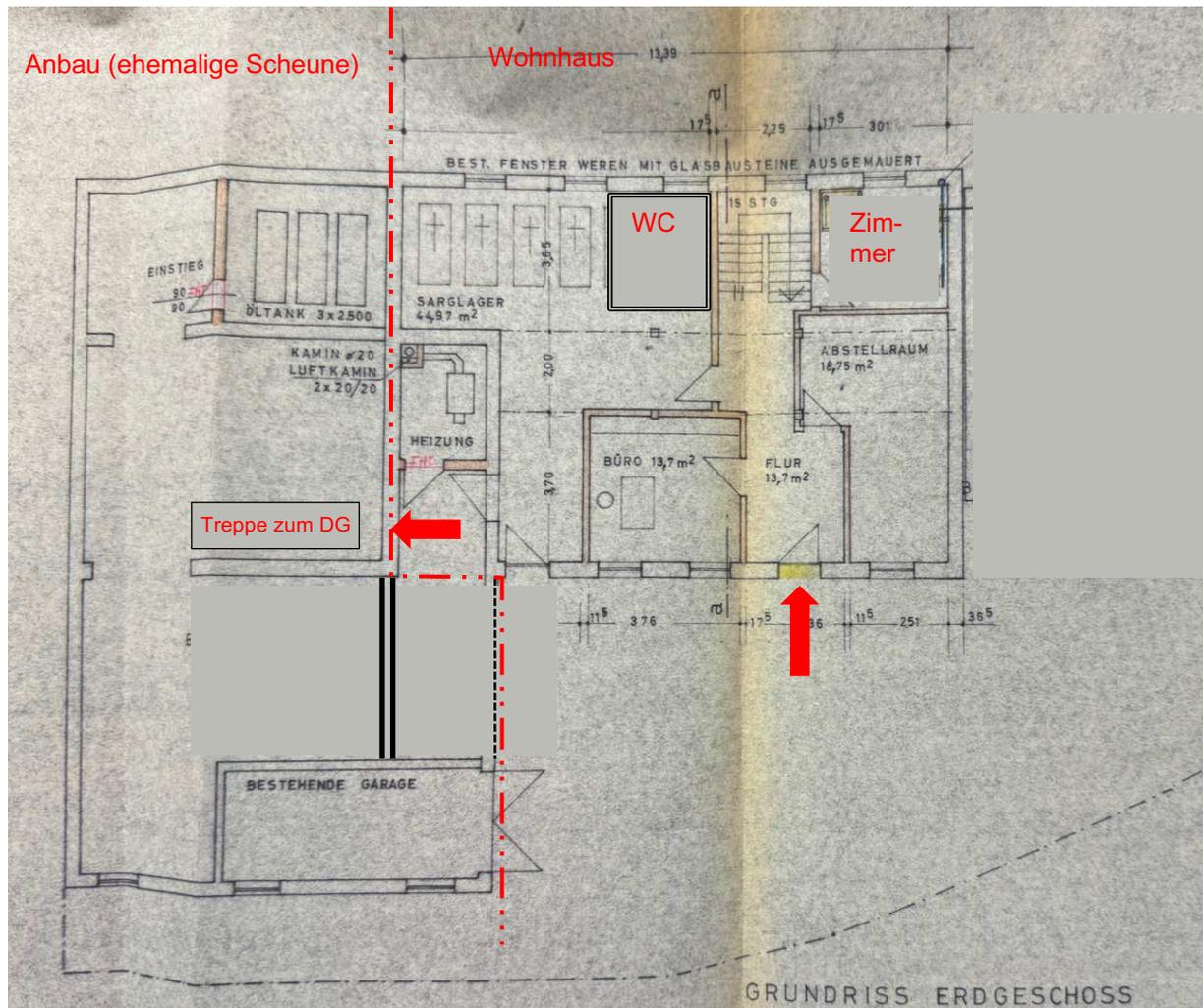
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.



## Grundrisse / Schnitt

Die Bauzeichnungen wurden der Bauakte "Einbau von Büro- und Lagerräumen" aus dem Jahr 1979 entnommen.

Erdgeschoss (ohne Maßstab)

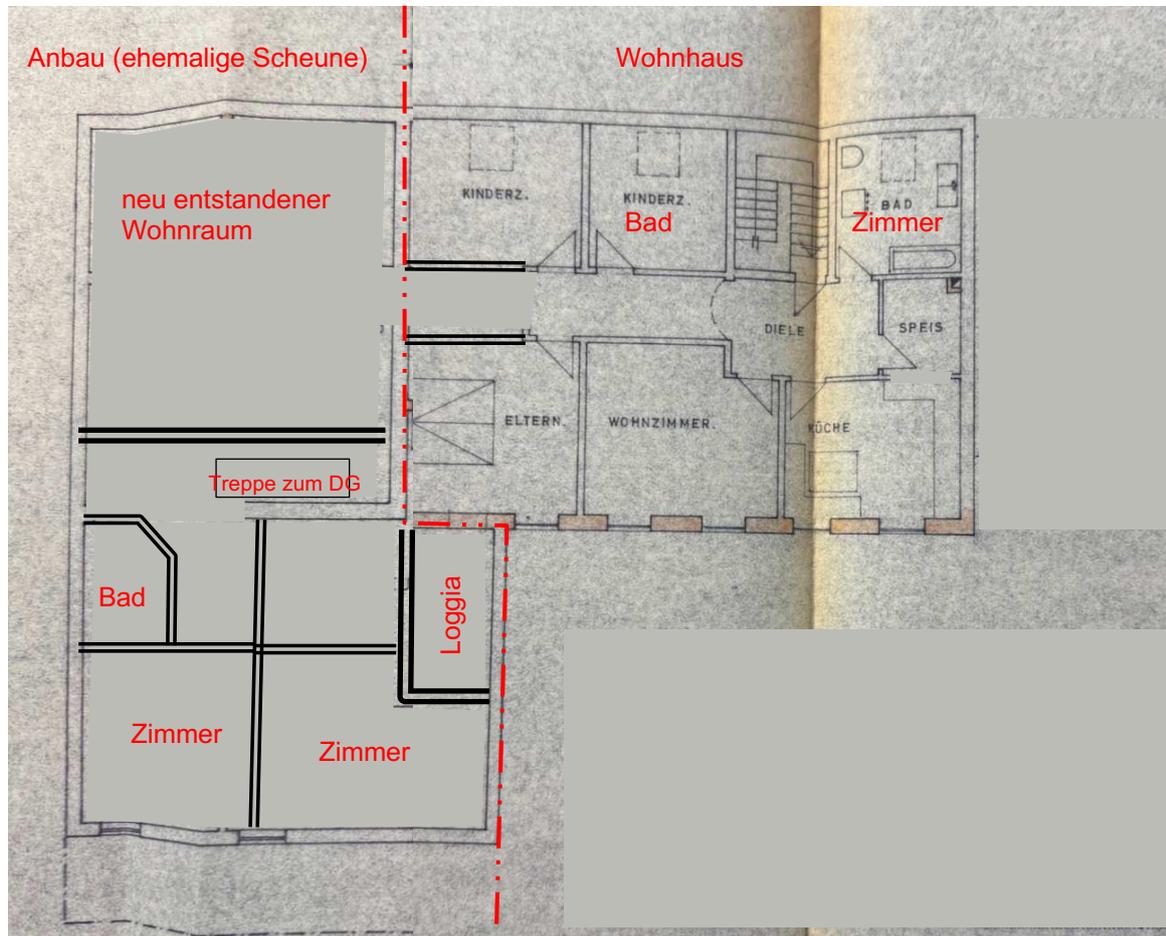


Der Zugang zum Anbau (ehemalige Scheune) wurde zurückgesetzt, eine zusätzliche Treppe zu Dachgeschoss wurde eingebaut.

Die dargestellten Grundrissabweichungen sind schematisch und ohne Maßstab.



## Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Die dargestellten Grundrissabweichungen sind schematisch und ohne Maßstab.



Schnitt (ohne Maßstab)

